

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF1 N°2017-04 - 4<sup>e</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017



La popularité des SCPI n'a pas faibli en 2017 et PERIAL reste positionné parmi les leaders du marché en maintenant des niveaux de collecte et d'investissements élevés.

Le troisième Baromètre de l'épargne immobilière réalisé en octobre par PERIAL et l'institut Ifop confirme cette appétence : malgré les récentes mesures fiscales prises par le gouvernement, l'immobilier reste le placement privilégié des français. Sept français sur dix considèrent même que c'est un placement « utile pour l'économie réelle ». Un point de vue que nous partageons !

Les SCPI offrent un complément retraite plus que jamais nécessaire pour les français. Leurs capitaux sont investis dans les métropoles qui font le maillage économique de notre pays. En plus du bureau, elles gèrent des résidences gérées, des crèches, des résidences séniors... Il est donc injuste qu'elles ne soient pas traitées avec plus d'égards par les pouvoirs publics.

Alors que la reprise économique se confirme, les Taux d'occupations financiers de vos SCPI, comme le montant des loyers perçus sont en hausse et ces résultats nous permettent d'être confiants pour 2018.

Les stratégies de vos SCPI sont clairement établies : le Grand Paris comme l'Europe en sont des axes forts avec des dynamiques porteuses. Par ailleurs notre engagement sur le développement durable est renforcé et aura une dimension sociétale plus prononcée en 2018.

Toutes les équipes du groupe abordent ainsi cette nouvelle année avec confiance et ambition et vous présentent leurs meilleurs vœux.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

## LE MOT DU GÉRANT

*“Le Grand Paris : une formidable opportunité d'investissements”*



L'année 2017 a été très soutenue en Immobilier d'entreprise en France avec un volume d'investissement estimé à près de 27 Mds€, très proche de celui constaté en 2016. La typologie du bureau concentre environ 72% de ces investissements contre 13% pour le commerce. Enfin l'Île-de-France confirme son attrait avec 70% du volume de transaction. Des chiffres qui, s'ils restent à consolider, livrent déjà une vision assez précise du marché.

C'est dans ce contexte que votre SCPI PF1 Cap sur le Grand Paris continue de développer sa stratégie basée sur l'acquisition d'immeubles de bureaux récents ou neufs, flexibles, situés dans des marchés profonds, desservis par le super-périphérique urbain du Grand Paris et bien reliés au réseau de transports en commun. Si le Grand Paris reste une formidable opportunité en matière d'investissements, il conviendra d'être vigilant et sélectif, en ayant des convictions fortes sur les zones les plus à même de créer de la valeur et leur montée en puissance dans la durée.

Depuis la réouverture du capital en octobre 2017, votre SCPI a collecté près de 26 M€ qui ont permis l'acquisition de 3 actifs pour 34 M€, à un taux de rendement moyen de 5,70% :

- un immeuble situé à Fontenay-sous-Bois loué à 100% à un locataire de qualité à travers un bail de 6 ans ferme,
- un ensemble immobilier de bureaux à Bagnolet, bénéficiant d'une excellente accessibilité,
- un immeuble labélisé de bureaux de très grande qualité dans le centre du Bourget, qui offre des services uniques à ses locataires.

L'activité locative de la SCPI est elle aussi bien orientée avec la relocation au 1<sup>er</sup> octobre de l'intégralité de l'immeuble Hélis, à Vélizy, ainsi que 12 000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble The Curve à Puteaux.

L'ensemble de ces actions a permis d'augmenter considérablement le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI, qui s'établit à 89,32% contre 81,81% au trimestre précédent.

Dans ces conditions, le versement du 4<sup>ème</sup> acompte de dividende est fixé à 5,60 € par part, ce qui porte le dividende annuel à 20 € par part au titre de l'année 2017. L'amélioration des fondamentaux du marché et la bonne orientation de PF1, sur le plan locatif comme sur celui de l'investissement, nous paraissent être des signaux extrêmement positifs pour l'année prochaine. Nous commençons déjà à ressentir ces effets dans la valorisation du patrimoine, en hausse de plus de 3% au 31 décembre 2017. Ces perspectives nous conduisent ainsi à augmenter notre fourchette de dividende qui s'établira pour 2018 entre 20 € et 21 €.

**Yann GUIVARC'H**  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2017\*

**4,35%**

Montant investi ce trimestre

**34 M€**

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

### BAGNOLET (93), Sadi Carnot

Immeuble de bureaux et de commerces situé aux portes de Paris dans un secteur en pleine mutation prisé par de grandes entreprises et administrations

- Surface : **4 121 m<sup>2</sup>**
- **71** places de stationnement en sous-sol
- Volume d'investissement : **11** millions d'euros
- **4** locataires : BNP Paribas, Crédit Mutuel, Orange, SEPROV
- **2** locaux commerciaux en RDC représentant 157 m<sup>2</sup>, en cours de commercialisation.



Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
LE BOURGET (93)	4 227 M <sup>2</sup>	BUREAUX	14 889 207 €	15/12/2017
FONTENAY SOUS BOIS (94)	3 278 M <sup>2</sup>	BUREAUX	7 855 000 €	24/10/2017
BAGNOLET (93)	4 121 M <sup>2</sup>	BUREAUX	11 362 900 €	13/11/2017

## VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
NICE - BUROSUD	238 M <sup>2</sup>	BUREAUX	364 800 €	18/12/2017
VALBONNE - BEETHOVEN	98 M <sup>2</sup>	BUREAUX	166 600 €	13/10/2017
VALBONNE - COLLINES DE SOPHIA	414 M <sup>2</sup>	BUREAUX	450 000 €	20/12/2017
ROISSY - LES REFLETS	401 M <sup>2</sup>	BUREAUX	509 850 €	15/11/2017
AIS LES MILLE - ESPACE WAGNER	130 M <sup>2</sup>	BUREAUX	171 205 €	26/10/2017
EVRY - ROCHEFORT	87 M <sup>2</sup>	BUREAUX	85 000 €	15/12/2017
NICE - BUROSUD	125 M <sup>2</sup>	BUREAUX	216 000 €	29/12/2017
NICE - BUROSUD	140 M <sup>2</sup>	BUREAUX	201 600 €	10/11/2017

## STRATEGIE DEVELOPPEMENT DURABLE

### *Decret Tertiaire : une obligation de travaux en 2018*

Depuis les Lois Grenelle de 2009 et 2010, le cadre réglementaire français prend le chemin d'[une obligation de résultat en terme de performances énergétiques du bâti](#).

Dans la continuité de l'arrivée de la Réglementation Thermique 2012 renforçant les critères performances du neuf, les obligations de travaux sur l'existant sont attendues en 2018.

Après une naissance avortée en 2017, le texte connu sous le nom de « [Décret Tertiaire](#) » a été réécrit, clarifié et simplifié. S'appuyant sur les engagements issus de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte et de l'Accord de Paris, il posera les jalons à respecter [pour les trente prochaines années](#).

L'obligation phare attendue est la nécessité d'améliorer les performance du parc tertiaire existant d'une surface de plus de 2000 m<sup>2</sup> de 40% à l'horizon 2030 par rapport à la consommation de référence. Cette exigence sera renforcée de 10% supplémentaires par palier de 10 ans jusqu'à 2050.

PERIAL Asset management voit ces enjeux comme de nouvelles opportunités de créer de la valeur durable sur votre patrimoine. [Nous capitalisons d'ores et déjà sur notre expérience pour anticiper ce texte et ses impacts](#). Une équipe d'experts a été structurée en interne au plus près des immeubles ; celle-ci s'appuie sur la connaissance fine des immeubles pour identifier les leviers d'améliorations, les planifier et piloter leur déploiement. L'expérience acquise nous permet d'avoir recours à des actions de sensibilisation et de réglages techniques des immeubles à temps de retour sur investissement rapide ; actions que nous privilégions afin d'éviter les travaux lourds et coûteux. Fort de nos acquis, [nous optimisons les coûts de nos travaux, de l'énergie alimentant les immeubles et des contrats d'exploitation](#).

C'est donc avec pragmatisme et en cohérence avec le cycle de vie de chaque bâtiment, que nous avons travaillé sur votre patrimoine pour qu'il soit en capacité de répondre à ce nouvel enjeux du développement durable.

## CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PF1 : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. **Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1er mars 2018**. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



9 relocations :  
**13 560 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des relocations :  
**3 396 K€**



11 libérations :  
**2 740 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**456 K€**

En détail\*\*

### 2 relocations significatives parmi les 9 relocations :

VELIZY (78) Morane Saulnier - Siemens - 6 985 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 1,4 M€

PUTEAUX (92) The Curve - Groupe Monceau - 4 897 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 1,8 M€

### 2 libérations significatives parmi les 11 libérations :

JOUY EN JOSAS (78) Le Clos de la Mare - HP France - 828 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 126 K€

PARIS (75) Artois - Gleeds Paris - 221 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 101 K€

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	1er trim 2017	2e trim 2017	3e trim 2017	4e trim 2017
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	8 060 823 €	8 784 700 €	8 488 426 €	10 280 676 €
<b>Taux d'occupation*</b>	77,39%	79,96%	81,81%	89,32%

\* rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué.

### Les 5 principaux locataires parmi les 505 locataires de PF1

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIER	Mutuelle - Assurance	4,07%
SIEMENS	Informatique	3,26%
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Equipements automobiles	2,67%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	1,91%
HAIER	Fabrication électroménager	1,78%

TOP 5 : 13%

+20 : 20%

RESTE : 67%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 123 immeubles possédés par PF1

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX / The Curve	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIER	4,98%
PARIS / Vielle Du Temple	Multi-locataires	4,96%
PARIS / Yvoire	Multi-locataires	3,89%
VELIZY / Morane Saulnier	SIEMENS	3,42%
NEUILLY / Gravier	Multi-locataires	2,79%

TOP 5 : 20%

+20 : 37%

RESTE : 43%

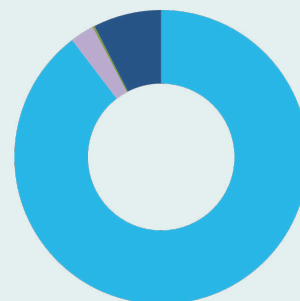
## CHIFFRES-CLES

	Au 30/09/2017	AU 31/12/2017
Capital nominal	176 026 806,00 €	182 813 274,00 €
Prime d'émission nette de retrait	129 723 570,30 €	144 279 745,00 €
Total des capitaux souscrits	305 750 376,30 €	327 093 019,00 €
Capitalisation	493 542 347,96 €	560 388 402,00 €
Nombre de parts	1 150 502	1 194 858
Nombre d'associés	14 222	14 155
Prix de souscription	428,98 €	469,00 €

Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

### Taux d'occupation financier

**89,32%**



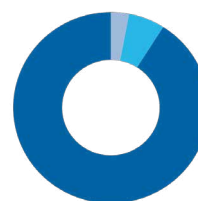
**92,28%** Taux d'Occupation réelle  
**2,72%** Franchises de loyer  
**0,24%** Arbitrages  
**0%** Travaux  
**7,72%** Vacance Réelle

### Nombre de locataires :

**505**



### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



**92%** Bureaux  
**5%** Commerces  
**3%** Activités

### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



**20%** Paris  
**58%** Région Parisienne  
**22%** Régions

	AU 31/12/2016
Valeur de réalisation (actif net)	503 653 415 €
Par part	437,77 €
Valeur de reconstitution	598 586 205 €
Par part	520,28 €

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	469,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	316,00 €
Minimum pour la première souscription	10 parts
Date d'ouverture de souscription au public	2 octobre 2017
Valeur de retrait	424,45 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	56 470
Capitaux collectés	26 484 430,00 €
Nominal	8 639 910,00 €
Prime d'émission	17 844 520,00 €
Retraits (parts)	12 114

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

## Dividende / part

	Exercice 2016	Exercice 2017	Durée	TRI
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	4,70 €* 0,00 €**	5 ans	2,64%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	4,70 €* 0,00 €**	10 ans	5,85%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	5,00 €* 0,00 €**	15 ans	9,78%
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	5,60 €* 0,00 €**	Origine	10,22%
<b>Total</b>	<b>20,00 €</b>	<b>20,00 €</b>		

\*Après prélèvements sociaux de 15,50% sur le sur les revenus financiers : 5,60 €

\*\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 5,60 €

\*\* Montants arrondis.

## L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PF1

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE est une société à capital variable. Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statutaire.

### CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y

a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIETE n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 12 des statuts de la SOCIETE.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE la cession totale ou partielle du patrimoine.

### CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à

cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5%, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Les cessions se faisant « coupon détaché », le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une «US person». La SCPI FPI ne garantit pas la revente des parts.

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** | Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** | SIREN **775 696 446** |

Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** | **infos@perial.com** | **www.perial.com**



PF1 : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| N° Visa AMF : **17-39** du 05/09/2017 | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €**

| Date de création : **15/12/1966** | Durée de constitution : **31/12/2050** |

